

BREVE RESEÑA HISTÓRICA DENTRO EL CONTEXTO URBANO

ANTECEDENTES.-

No se dio importancia a los efectos producidos en la arquitectura civil residencial del centro de la ciudad de Quito.

En este se destacaron los daños sobre los grandes y valioso monumentos religiosos; sin embargo poca o ninguna conciencia existe sobre la arquitectura residencial que también es monumental anónima que acompaña a manera de coro conjuntamente con las calles y plazas como en un marco natural a un identificable a las grandes obras construidas.

Esta arquitectura residencial en diversas estructuras es de muy variada época, los efectos de los sismos sobre las viejas y deterioradas estructuras habitacionales del Centro tuvieron diversos grados.

Los daños más generales fueron los fisuramientos de cielos rasos especialmente en los ángulos de las paredes, caídas ruidosas de tortas de barro, fisuras superficiales de empañetados y enlucidos, corrimiento de tejas, abriéndose goteras en las cubiertas y deteriorando adicionalmente los tumbados.

Mas restringidas y profundas son las fisuras de muros en zonas de descarga de piezas de madera, que transmiten cargas de cubiertas a entre pisos las fisuras verticales en unión de muros los agrietamientos en arcos, generalmente en arcos rebajados y en algunos casos extremos el colapso de pequeños tramos construidos independientemente.

Con los movimientos además se evidenciaron una gran cantidad de fallas antiguas producidas también por sismos que fueron disimulados superficialmente sin arreglar anteriormente los daños estructurales.

Otras razones frecuentes de daños son las transformaciones o adaptaciones forzadas que se han venido superponiendo a las estructuras originales, modificando el comportamiento en los temblores y las adiciones, aumentos o ampliaciones, producto de los cambios de uso por la voracidad especulativa de los dueños de las casas para aumentar sus ingresos.

Estas intervenciones se han realizado con materiales y técnicas constructivas incompatibles con los materiales y técnicas tradicionales.

No es extraño encontrar las ampliaciones de un piso adicional recargando la vieja estructura con bloques de cemento o ladrillo, columnas y vigas de hormigón armado, cubiertas de losa, etc. O arreglos o mejoramientos con la utilización irracional casi idolátrica del cemento y su producto más promocionado, el concreto.

Deberíamos agregar un ingrediente, la falta de mantenimiento ordinario, esto provocó un incremento en el número y profundidad de los daños.

No se puede esperar obras que requieren de mayores recursos económicos para mejorar la habitabilidad, como son nuevas redes eléctricas, mejores instalaciones hidrosanitarias.

En el núcleo central se ha dado en los últimos años una tendencia clara hacia los cambios y modificaciones con la actualización del ente municipal para convertir las antiguas casonas en centro comerciales de ínfima categoría con una sobre utilización espacial, dividiendo ambiente cerrando corredores, subiendo pisos, creando mesanines; basta con un albañil más o menos hábil y la propia dirección del dueño de la casa para arreglar, ampliar, derrocar, mejorar y modernizar.

La participación del profesional es mínima y casi nula, la presencia de arquitectos especializados en restauración, esto se debe a dos causas fundamentales la ignorancia del propietario, sumada a la buena fe y a la limitada economía del mismo.

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

ANTECEDENTES.-

El Sr. César Ecuador Arias, es propietario de un bien inmueble, compuesto de casa y terreno, signado con el N° 178 de la calle Pérez Quiñones, Parroquia de San Roque del cantón Quito, Provincia de Pichincha; inmueble que lo adquirió mediante compra a los conyugues Señores José Ignacio Vinuesa Herrera y Elizabeth Narcisa Vargas Benavides, según escritura pública celebrada el 27 de Mayo de 1999; ante el Dr. Héctor Vallejo Espinosa, Notario sexto del cantón

Quito, Pichincha e inscrita en el registro de la propiedad del mismo cantón el 21 de Junio de 1999.

LINDEROS, DIMENSIONES Y SUPERFICIE, del inmueble materia de presente contrato de compraventa son los siguientes:

- **NORTE.-** En la longitud de 10 metros, con el predio del Sr. Víctor Ibarra.
 - **SUR.-** En igual extensión con la calle Pérez Quiñones.
 - **ESTE.-** Longitud de 20 metros con el predio del Sr. Fernando Espinosa.
 - **OESTE.-** En igual extensión con el predio del Sr. Luis Salinas
- Dando una superficie del terreno de 200 m2.

COMPRAVENTA.-

Con estos antecedentes expuestos el Sr. César Ecuador Arias en calidad de vendedor, vende y da en perpetua enajenación a favor del Sr. Luis Alfonso Almeida Betancourt; el inmueble signado anteriormente en la cláusula Segunda y Tercera del presente contrato de compraventa.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-

El vendedor transfiere el dominio y posesión del bien inmueble compuesto de casa y terreno signado con el N° 178 de la calle Pérez Quiñones entre Imbabura y Bahía, Barrio La Victoria, Parroquia de San Roque del cantón Quito, Provincia de Pichincha signado en las clausulas Uno y Dos a favor del comprador con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres, activas, pasivas y más derechos que correspondan al inmueble materia de la presente compraventa.

GRAVÁMENES.-

El vendedor manifiesta que sobre el inmueble materia de la compraventa no pesa gravamen alguno conforme se desprende del certificado expedido por el Sr. Registrador de la Propiedad del cantón Quito que se adjunta como documento habilitante, en todo caso el vendedor se compromete al saneamiento por evicción de conformidad con la ley.

MEMORIA HISTÓRICA DEL PREDIO.-

Por encontrarse integrando los barrios que conforman la zona especial histórica de Quito (ZEHQ), entre los barrios: El Panecillo, San Diego, La Colmena, La Libertad, El Placer, San Sebastián y la Gonzales Suarez; la propiedad está ubicada Barrio tradicional de La Victoria, se considera para el diagnóstico socioeconómico y arquitectónico.

Esta edificación se encuentra en la Calle Pablo Pérez Quiñones N° Oe6-80 entre las calles Bahía de Caráquez e Imbabura; su acceso es por la calle Pérez Quiñones, teniendo el nivel del terreno un poco pronunciado.

Esta construcción sería de mediados del siglo XV aproximadamente, teniendo como mínimo un par más de propietarios; a saber 1999 siendo sus últimos propietarios los Señores José Ignacio Vinuesa Herrera y Elizabeth Narcisa Vargas Benavides; quienes venden al Sr. César Ecuador Arias, de estado civil soltero el 27 de Mayo de 1999 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de Junio de 1999 en el cantón Quito, a su vez el Sr. César Ecuador Arias de estado civil soltero vende al Sr. Luis Alfonso Almeida Betancourt, de estado civil soltero el 21 de Abril del 2016, e inscrito en el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 12 de Mayo del 2016.

- Según investigaciones realizadas se encontró un documento ficha de inventario realizada por el Ilustre Municipio de Quito que consta, una encuesta realizada por el ilustre Municipio de Quito el 31 de Julio de 1990, y esta propiedad estaba conformada por un piso.
- Este inmueble estaba conformado por un piso (planta baja) que ocupaba casi todo el terreno y tenía un patio de $5 \times 5 = 25 \text{ m}^2$.
- Se observa en la foto que acompaña a esta encuesta que en la parte posterior tienen la cubierta de teja que colinda con la medianera y allí es donde se conforma un segundo piso, utilizado por uno de sus anteriores propietarios.
- Por averiguaciones realizadas en el sector antes del mencionado propietario actual, han existido por lo menos tres propietarios anteriores, es factible que el propietario Sr. José Vinuesa sea quien altero el sistema constructivo y habitacional del inmueble, ya que, el señor César Arias quien vende al Sr. Luis Almeida supo manifestar que él lo adquirió como lo entrego al Sr. Almeida en el año 2016.

- No existen bienes inmuebles significativos actualmente, solo por simple inspección se ve un tramo de columna de piedra en el lado derecho donde termina el zaguán de acceso desde la calle.

Internamente no existen bienes muebles significativos tales como: cielo raso de latón, pintura mural, papel tapiz y otros elementos decorativos.

En cuanto a estudios morfológicos acudí al INPC (Av. 10 de Agosto y Colon- Circasiana) en donde supieron decirme que no tenían estudios específicos de este sector (Pérez Quiñonez entre Bahía e Imbabura).

En cuanto a las características constructivas podemos ver que tiene una distribución espacial muy simple con un acceso mediante un corredor, también conocido como zaguán, que conecta a un patio y a través de este se distribuyen los cuartos (que serían habitaciones), un ropero, cocina, comedor, sala, dos baños, una bodega, un medio baño, una lavandería, una grada en hormigón armado que comunica a la planta alta, en la parte posterior se han añadido dos dormitorios grandes construidos sobre una losa catalana y completa con una terraza construida con el mismo criterio técnico (losa catalana) para tener un secadero.

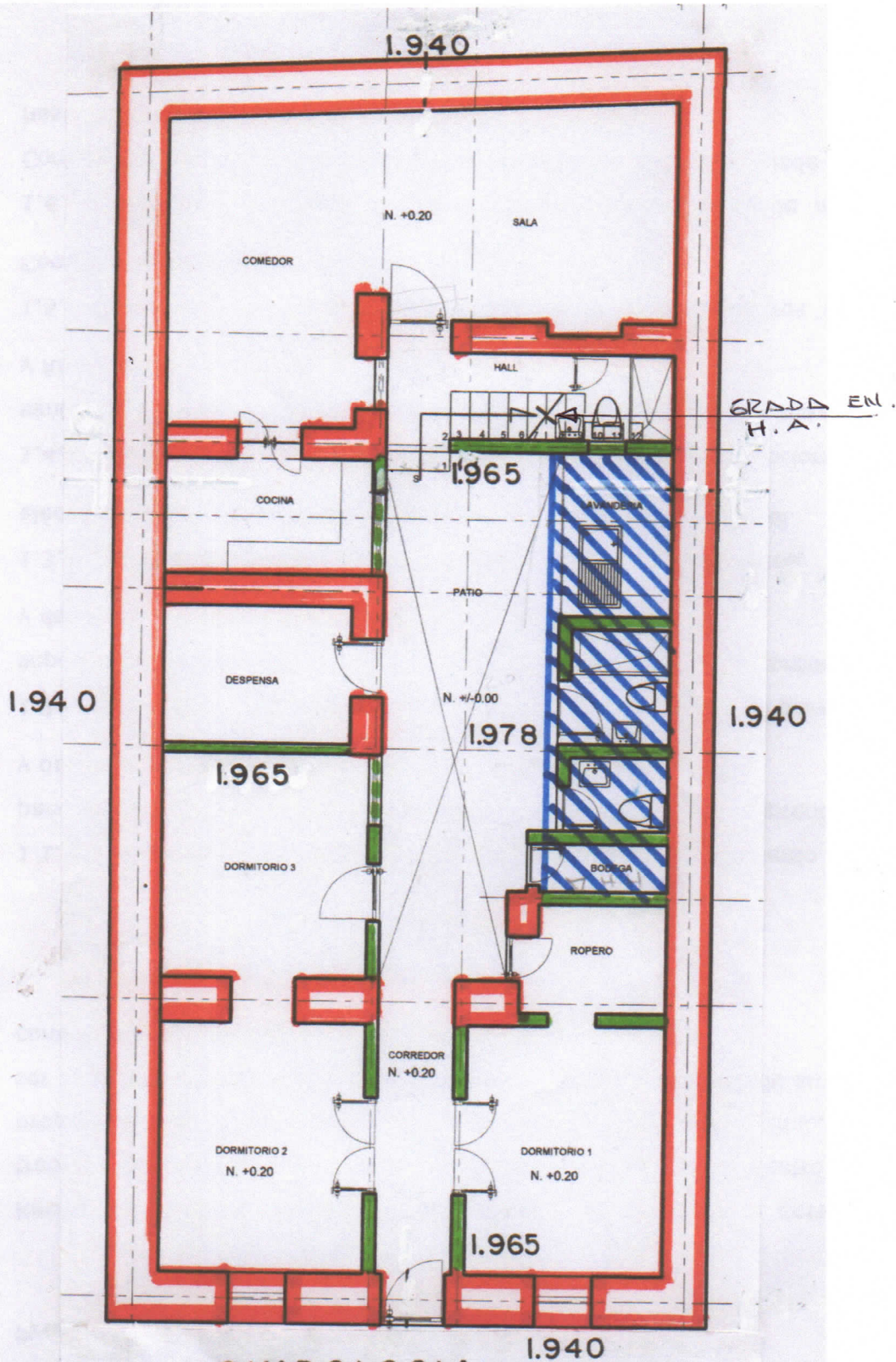
Es un inmueble con un patio central y una entrada tipo zaguán (corredor) tiene tres crujías.

La primera frontal, un piso.

La segunda, lateral izquierda, un piso.

La tercera posterior, dos pisos.

- La fachada principal observamos bajo el alero que conformado por canecillos simples descansa un entablado de media duela de eucalipto y por debajo de este está un taraceado en tres filas a lo largo de la fachada; como también unas molduras sobresalidas simples sobre las ventanas y puerta; y formando un enmarcado al contorno de ventanas y puerta a manera de fajas.
- Para dar cumplimiento a lo descrito por la ficha de inventario vigente, se dará cumplimientos a lo expuesto en la misma, para lo cual adjunto una copia de esta que ha sido considerada y expuesta al propietario, quien ha decidido a cogerse a lo expuesto en el mencionado documento.

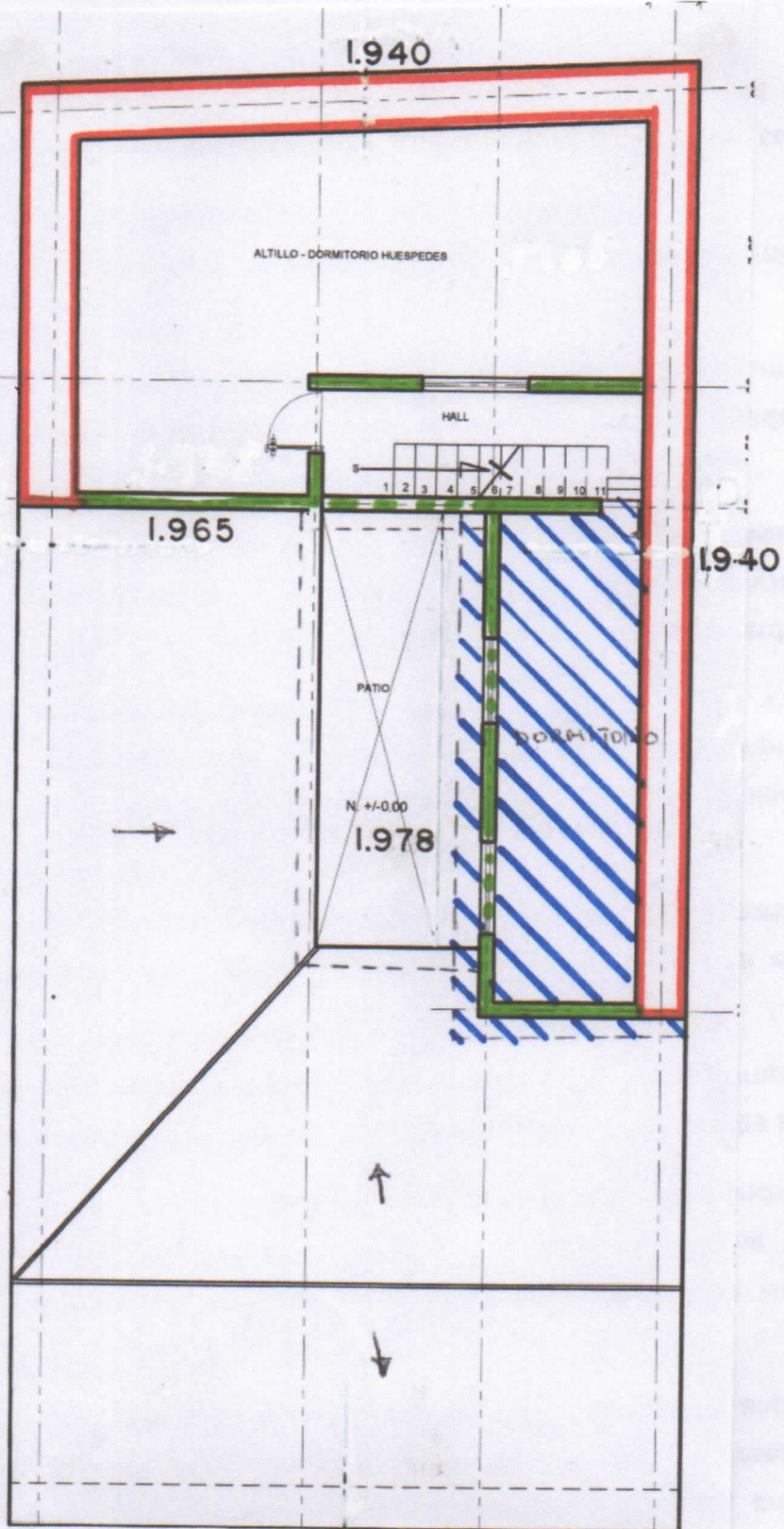


SIMBOLOGIA

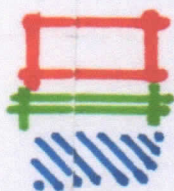


- CONSTRUCCION EN ADOBE 1.940-1.955
- CONSTRUCCION EN BLOQUE 1.965-1.975
- CONSTRUCCION EN HORMIGON 1.978
- SOLO LOSA CUBIERTA (AÑADIDO)

PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL
 ESCALA 1:100



SIMBOLOGIA



CONSTRUCCION EN ADOBE 1940-1955

CONSTRUCCION EN BLOQUE 1965-1975

CONSTRUCCION EN HORMIGON 1978

SOLO LOSA CUBIERTA (AÑADIDO)

PLANTA ALTA - ESTADO ACTUAL

ESCALA 1:100

044

MEMORIA HISTÓRICA DEL PREDIO, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO

Por los tipos de construcción se ve que en la misma tiene tres etapas constructivas.

- La primera etapa.

Es una casa colonial con muros portantes de adobe con espesor que varía de un metro a 70cm con entrepisos en estructura de madera.

La fachada tiene algo de tarrajeados y pocas molduras que se enmarcan las ventanas y puerta que se podría avizorar que la casa podría ser de finales 1940.

- La segunda etapa.

La casa podría ser de la época republicana ya que se observa la construcción del segundo piso utilizando entrepiso de madera y entablado con duela de eucalipto en la parte posterior este aumento podría ser de mediados de 1955

- Tercera etapa.

Se cree que puede ser de la época de 1975 y comprende de columnas, losa de hormigos armado, son agregados, añadidos que se crearon para dar mayor ocupación a la casa todas estas intervenciones son de mala calidad y dañan la estética de la misma.

CONFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Por tener una calle transversal y secundaria para circulación vehicular y peatonal y además tener una inclinación (desnivel) para el acceso a su interior, se ha visto en la necesidad de crearse un corredor un poco pronunciado que conecta hacia un patio, el mismo que es de vinculación con los espacios (cuartos) se han creado los siguiente ambientes:

Tres dormitorios, un ropero, una bodega, tres baños completos, una despensa, cocina, comedor, sala, lavandería.

Observamos que en la parte posterior del patio hay un espacio amplio (hall) que permite la ubicación de una grada estrecha que sirve de acceso segundo piso de forma en "L" y su cielo raso es alto e inclinado esto al lado izquierdo.

En el lado derecho existe una ampliación estrecha y en planta alta se han ubicado dos espacios que se utilizan como dormitorios pequeños; además tiene una grada muy estrecha que sirve de acceso a una terraza accesible; todo este

tramo es construida en hormigón Armado y con bloque y enlucido con mortero, cemento y arena, considerado como añadido posterior y no construido por el señor Almeida.

CONFORMACIÓN DE SUS MATERIALES EN EL INMUEBLE

Al momento la construcción no está habitada; su conformación constructiva de ese bien inmueble es a base de: teja de arcilla, adobe, adobón, carrizo, mezcla, barro, madera y piedra (en el piso de corredor y patio).

Gran parte del bien inmueble tiene deterioro en sus materiales, siendo estos:

- Adobe, adobón (chocoto más paja).
- Madera de eucalipto (pisos, alfajías, tiras, duelas).
- Terrocemento (en enlucidos, barro más paja).
- Cielo raso (en tumbados con carrizo y chocoto una parte).
- Teja de arcilla (que conforman las cubiertas).
- Mezcla (mortero a base de cal y arena, en enlucidos).
- Piso de piedra (en corredor y patio, tipo cilíndrico rectangular pequeña, se observa en ciertas partes).
- Cielo raso (en segundo piso en el fondo de triplex con listones).
- Hojas de zinc (en cierta parte de la cubierta, de onda pequeña de 2, 40 x 1, 80).

Observamos que no tiene piso en los cuartos (habitaciones), ni tumbados en la mayoría de los mismos.

MODIFICACIONES

La casa tiene tres épocas en la que tuvo modificaciones.

La primera y segunda que deberían ser rescatadas, y la tercera que afectan a la estética de la casa; en los planos se encuentran enumeradas y enmarcadas las diferentes modificaciones.

- **Modificación 1.**
Escaleras fundidas en hormigón muy estrechas con huellas y contrahuellas anti funcionales. Década de 1975
- **Modificación 2.**

Altillos aumentados en la crujía del fondo dejan el entrepiso en la segunda planta relativamente incómoda para el carácter de la casa.
Década 1980

- **Modificación 3.**

El añadido, aumentado en el lado derecho a base de entrepiso con pisos (viga de eucalipto) y conformado por un entablado con duelas del mismo material y sobre estos asentados ladrillo mambon recubiertos con una capa de mortero, cemento, arena; se crea una terraza a base de una losa catalana en la cual se hace secadero para la ropa.

PATOLOGIAS

La casa actualmente se encuentra en un estado de deterioro por eso está deshabitada, el propietario está arrendando donde vive actualmente, se bien los muros son portantes de adobe y adobón, tiene pocas fisuras y grietas, la cabeza de los muros están disgregados en su mayoría, las estructuras de pisos y de las cubiertas necesitan ser remplazados.

Sus materiales han sufrido alteraciones en su conformación.

- **Adobes, adobones**: han sufrido disgregaciones especialmente en la cabeza de los muros (paredes).
- **Madera**: han sufrido ataques de los xilófagos (polilla) especialmente en los armados de las cubiertas (cerchas) y cielos rasos (de triplex) en mal estado.
- **Enlucidos**: están desprendidos y agrietados en los espacios (cuartos) son unos de mezcla (arena-cal), terrocemento (tierra, paja, cal, cemento).
- **Tumbados (cielo raso)**: carecen en su totalidad en la planta baja, solo en la planta alta tienen de triplex en mal estado (pandeados).
- **Piso**: no tiene entablados, se observa partes de tierra y otros restos de mortero apilados.
- **Cubiertas**: se observa su configuración, la parte frontal tiene un faldón hacia la calle, y las interiores son tres faldones con pendientes hacia el patio sus tejas están en gran parte rotas y desplazadas lo que han generado goteras. Están conformadas por faldones (pendientes, caídas) en teja de arcilla cocida las mismas que se han resbalado y por tal motivo aparecen las goteras

tradicionales, en ciertas partes aparecen láminas de zinc, que son de configuración actual, sobre las que descansan las tejas de arcilla cocida y reutilizadas por su tamaño y forma.

- **Estructura de la cubierta:** Es en madera de eucalipto conformadas por cerchas en la parte frontal (o principal) se arma una cercha a dos aguas, las mismas que están en mal estado por el ataque de los xilófagos (polilla), el resto de las cubiertas son a una sola agua, con una pendiente de 30° (faldón).

Muros en adobe: por una inspección visual que realizamos retirando parte de las tejas vimos que tiene gran disgregación en la cabeza de los muros, siendo necesario realizar la consolidación de los mismos utilizando ladrillo y mortero, a base de mortero bastardo más paja y apv.

Cielos rasos: En su mayoría han sido retirados o han colapsado y en un sector observamos que han sido de carrizo con chocoto y atormentado con soguilla, y en el altillo tiene madera triplex a manera de tumbado, este altillo es alto y se observa la pendiente de la cubierta.

Pisos: No existen o están deteriorados en mal estado; solo en el corredor y parte del patio están conformados por piedra sillar.

Paredes: Posee enlucidos, en mal estado, agrietados, fisurados, con desprendimientos del material, que amerita ubicar llaves en madera, para su estabilidad constructiva.

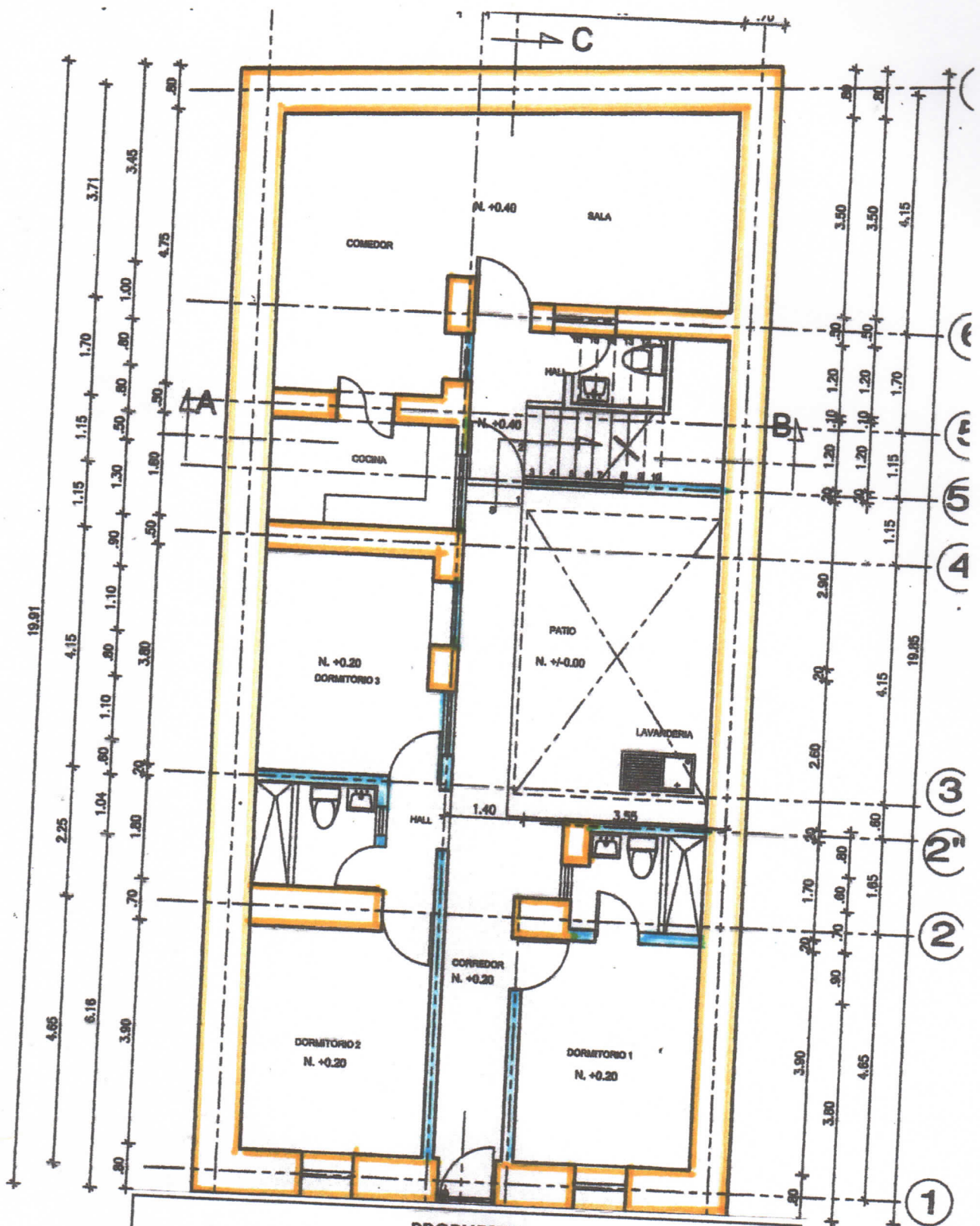
El inmueble original a sufrido un añadido en el patio lado lateral derecho donde se ha construido un aumento en hormigón armado y bloque (una lavandería, dos cuartos, una terraza accesible y grada mal construida y estrecha).

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN


En vista de que me encuentro, muy estrecho en cuanto a distribución de espacios (cuartos) y al crecimiento de mi familia, me veo en la necesidad de ampliar mi vivienda.


Utilizando materiales a tono con la restauración que permite la ordenanza 001 y es así como realizo la siguiente intervención y restauración de mi inmueble:

Mantengo la altura de la cubierta posterior; como también en los laterales, al igual que la cubierta del inmueble principal hacia la calle.



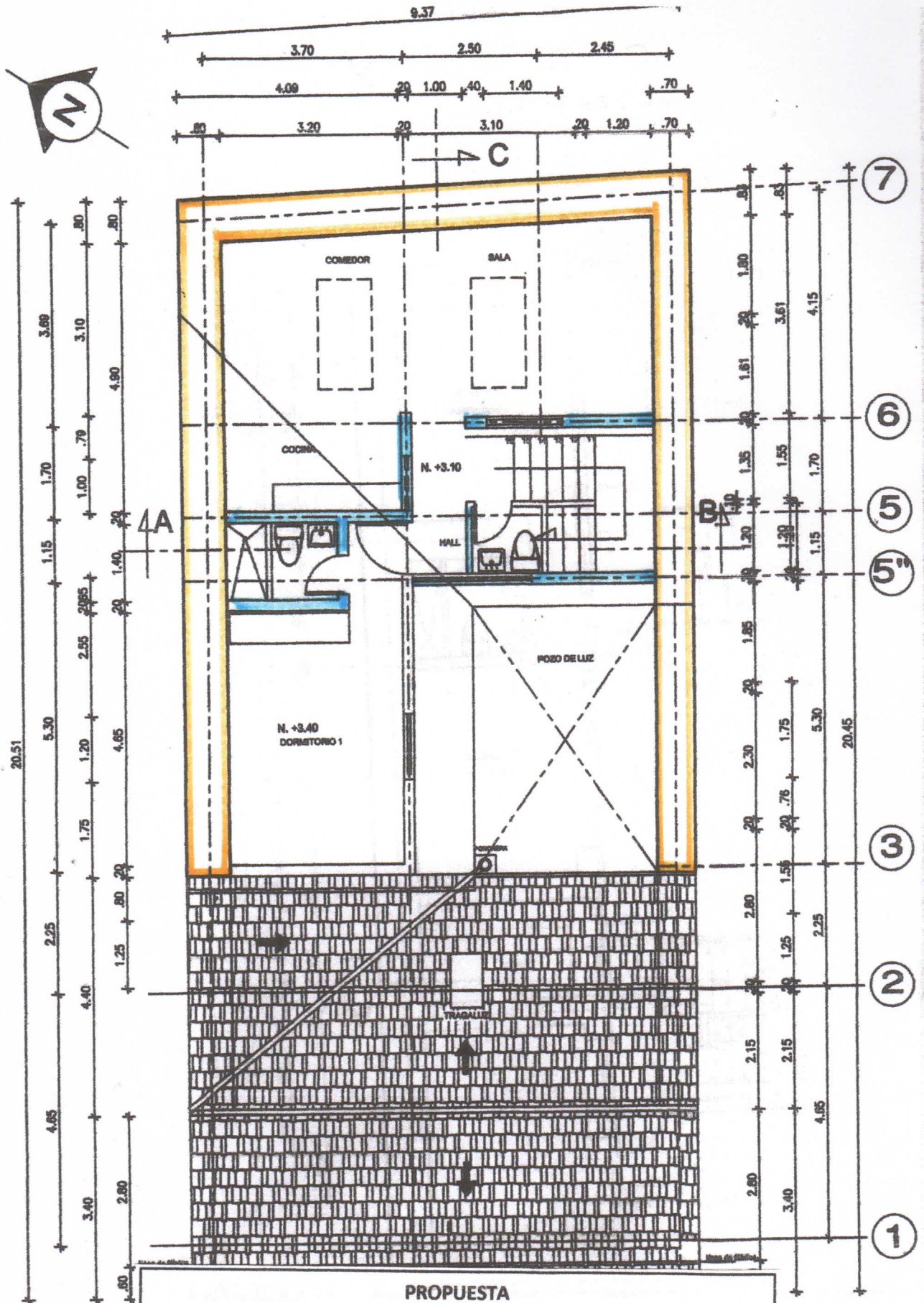
PROPUESTA
CALLE PEREZ QUIÑONES
SIMBOLOGIA

 **MANTENIMIENTO**



 **LIBERACION.- Se cambiara el bloque por ladrillo mambreon.**


PIANTA BAIA PROPUESTA

039



PROPUESTA
CALLE PEREZ QUIÑONES
SIMBOLOGIA

-  MANTENIMIENTO
-  LIBERACION.- Se cambiara el bloque por ladrillo mambreon.

038


Con estos antecedentes mantengo la planta baja y aprovecho la altura del entrepiso existente para crear un segundo piso.

Los materiales a utilizarse son los afines con los utilizados en el inmueble original; es decir teja de arcilla cocida, madera (cerca), ladrillo y mortero a base cal, cemento y arena, cielo raso con malla y mortero.

Tanto puertas, ventanas serán de madera y en el corredor posterior se usara una mampara en madera con vidrio.

- **Cubierta:** se procederá a la impermeabilización de la misma, utilizando las placas P10 de asbesto cemento y luego se asentara la teja de arcilla cocida, impermeabilizada con impermul.
- **Estructura de madera (cerchas):** se utilizara la madera de colorado pareada de 14x14cm, unidas con tuerca, pernos y arandelas y anclada a los muros con chicotes de hierro de 12mm de 40cm de largo.
- **Muros:** se procederá a la consolidación de la cabeza de los muros, con un baño de lechada de mortero bastardo más paja y luego asentar por lo menos cuatro filas de ladrillo con mortero, arena, cal, cemento.
- **Enlucidos:** se renovara los enlucidos utilizando mortero bastardo con paja mezclando agua más APV.
- **Pisos (madera):** se utilizara pisos de eucalipto (bigas) de 12x14cm preservados con kimoside y luego se entablara con duela machimbrada.
- **Cielo raso:** se utilizara el gipson sujetado con perfil en ángulo y en te, en los espacios necesarios se fabricaran las claraboyas en forma de trapecios para tener luz natural.
- **Consolidación de grietas, en las paredes:** se utilizara manguera negra de media pulgada y de 30cm de largo, que serán colocadas en las grietas en una profundidad de 15cm y por allí ingresara lechada hidráulica a base de cal, puzolana e intracres "z" mezclada con agua (inyección).
- **Paredes:** como son paredes de adobe las originales, se utilizara ladrillo mambreon en los añadidos, en reemplazo del bloque
- **Gradas (escaleras):** serán en madera de colorado, tendrá un ancho mínimo de 1.20 y sus huellas y contra huellas funcionales.
- **Puertas:** se cambian las puertas que están deterioradas por nuevas de laurel con el mismo diseño de las existentes.

PROCESO CONSTRUCTIVO DE LAS PATOLOGÍAS

El proceso de intervención se ejecutara de la siguiente manera:

1. Se cubrirá toda la cubierta del inmueble que está en mal estado con la cubierta provisional de zinc.
2. Se iniciara el proceso constructivo de la restauración con estructura de caña guadua en la parte posterior del inmueble.
3. Se retiraran las instalaciones eléctricas que han quedado y están en mal estado, al igual que del agua potable.
4. Se nivelaran el acceso y el patio del inmueble para pasar niveles y tomar las alturas correctas para la restauración de los cielos rasos del inmueble.
5. Se desarmara y retiraran las gradas aumentadas en la planta alta.
6. Se retiraran las tejas, tiras, correas, cerchas o lo que quedan de ellas para su reposición.
7. Se limpiaran las cabezas de los muros retirando los adobes erosionados y que estén en mal estado.
8. Se dará un baño con lechada de cemento, cal, paja, agua y APB en la cabeza de los muros.
9. Se consolidara la cabeza de muros con ladrillo y mortero bastardo.
10. Se procederá a fabricar la losa catalana en la parte posterior derecha que cubra como caja de escaleras.
11. Se resanara todas las fisuras colocando llaves de madera e inyectando lechada hidráulica a base de cemento, cal, APB, agua y consolidante químico sika.
12. Se armaran las cerchas para configurar la cubierta y su complemento (correas, placa P10, tejas de arcilla impermeabilizadas, traga luz de policarbonato en sitios señalados).
13. Se procederá a coger todas las fallas en los enlucidos internos del inmueble.
14. Luego de este proceso constructivo de restauración principal del inmueble, entraremos en la fase de complementación y acabados del mismo hasta completar la rehabilitación total del mismo y ser utilizado y habilitado para la residencia del propietario y su familia.

- **Ventanas:** si son factibles de reutilizarlas, lo haremos, sino, se fabricaran nuevas manteniendo el mismo diseño.
- **Piso de piedra y patio:** en el zaguán de acceso a la casa y patio se realizara la reposición de los faltantes y se mantendrá su configuración.
- **Mampara de madera:** este elemento constructivo será ubicado en los accesos a los departamentos uno y dos donde se ubican un acceso amplio y en la parte alta tiene un corredor que recibirá luz natural desde el patio, abarcará una sección mínima de 1,50 de ancho por 6m de alto.

Se pretende recuperar la casa y darle la funcionalidad para una mejor habitabilidad del grupo familiar que allí va a vivir.

Se pretende usar materiales tradicionales en todo lo que forma parte de la casa original y marcar las partes que están siendo intervenidas como muros, cubiertas e iluminación por traga luces por la cubierta con policarbonato.

Las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias tienen que ser remplazadas en su totalidad.

DESCRIPCIÓN DE LAS PLANTAS ESTADO ACTUAL

PLANTA BAJA.-

Se mantienen los espacios ya indicados como son corredor de acceso, patio, tres dormitorios, cocina, sala, comedor, baño social, dos baños completos y una grada de acceso al segundo piso en madera. Hemos reubicado un baño completo entre los dormitorios para una mejor vinculación y servicio.

PLANTA ALTA.-

Está conformado por los siguientes espacios: cocina, sala, comedor un baño social.

Para agregar esta ampliación hemos visto en la funcionalidad en: un hall en planta baja y el ancho de gradas para servicio y acceso a la planta alta.

Dando cumplimiento a la ficha de inventario se procede a eliminar el añadido en hormigón armado que es en dos plantas, para recuperar el patio que tenía originalmente.

Ubicación de claraboyas con translucidos en policarbonato para ganar iluminación especialmente en la planta N+ 3,40 y una mampara de madera con vidrio.

Se conservara la tipología en: materiales, detalles constructivos y demás enceres necesarios en obra.

Como podemos observar el inmueble se encuentra en estado de deterioro especialmente en la cubierta, paredes, cielo raso y otros.

En la descripción de las plantas tanto en la planta baja como en la planta alta, varios de los elementos agregados como la ampliación en el lado derecho donde se ha utilizado hormigón armado en la conformación de un ambiente de aumento en dos plantas, se procederá a liberarlo para recuperar el patio que existió en un principio.

La grada en hormigón armado también será liberada para construir una en madera.

Para iluminación de corredor del fondo se construirá una mampara de madera con vidrio.

Se recuperara una abalaustrada en madera construida con moriscos en el mismo material a manera de un antepecho.

PROPUESTA.

Tomamos de base la ficha de inventario vigente y procedemos a la descripción de los ambientes propuestos.

Tenemos un ingreso desde la calle a base de un corredor (Zaguan) que hace de distribuidor hacia los espacios por medio de un patio.

Un dormitorio master con baño completo, dos dormitorios con su baño completo, una cocina, sala, comedor, recuperando el patio y se ubica la lavandería como también el área de secado, la gradas será de madera en 2 tramos para comunicarse con la planta alta.

En la planta alta tenemos una cocina, un comedor una sala, para la reunión familiar cuando tengamos visitas, un baño social.

El corredor superior tendrá una iluminación y ventilación por una mampara de madera con vidrio.

Se procede a la eliminación del agregado o añadido en 2 plantas en hormigón armado, para recuperar el patio inicial.

MATERIALES.

Como se ha mencionado los materiales a utilizarlos son:

- Adobe.- en ciertas partes de las paredes.
- Ladrillo.- para consolidar la cabeza de los muros y en ciertas partes de paredes que se harán cosidos y descosidos.
- Inyecciones.- se realizaran de lechada de cemento cal puzolana y arena intraplas z mesclado con agua.
- Manguera negra.- será de media pulgada y de largo 30 cm por ahí inyectar la lechada.
- Mortero.- este será bastardo para enlucir los tramos de paredes de adobe o ladrillo mezclada con paja de paramo o cascara de coco desmenuzada.
- Madera.- para cubierta serán vigas de eucalipto de 12 x 14 o de colorado 7x14 (cerchas).
- Correas.- estas serán de eucalipto de 7x7.
- Placas de asbesto cemento.- estas serán tipo P10.
- Teja.- esta será de arcilla cosida impermeabilizada.
- Placas de policarbonato.- para iluminación de los espacios internos.
- Pintura.- esta será de caucho para los acabados.
- Impermeabilización.- la madera en general se sumergirá en una cubeta de 6mt x 60 de metal, conteniendo intracres para preservar la madera del xilófago.

INTERVENCION.

- Consolidación.- este proceso se dará especialmente en la cabeza de los muros que han sufrido disgregación en sus materiales constitutivos como es el Adobón en unos casos y el Adobe en otros.
- Liberación.- como aspecto principal lo realizamos con los aumentos o añadidos como son: tramo de hormigón armado y bloque en la construcción de lado derecho que ocupa el patio original; la grada del mismo material y las losas de este sector al igual que el bloque que conforma las paredes.
- Reconstrucción.- se recuperara la mampostería que están con bloque; por las de adobe o también con ladrillo, se retiraran los enlucidos que están con mortero de cemento y cambio se empañetaran con barro más paja de paramo, utilizando el llamado terrocemento, en caso de fisuramientos en las paredes se utilizaran las llaves conformada por

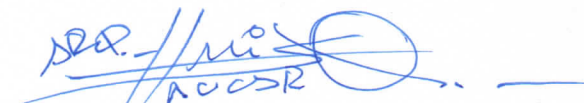
alfajías de eucalipto de 7x7y largo 1mt, para luego inyectar por mangueras lechadas de cemento.

Las cerchas que están atacadas por xilófagos serán cambiadas por nuevas con el material elegido eucalipto o colorado, se procederá a la preservación de la madera en sitio con brocha de los elementos de la cercha y sus componentes se utilizaran el quimosid o el intracres, en los cielos rasos existen faltantes (tumbados).

- Complementación.- especialmente en el piso del corredor (zaguán) y en el patio se ha colocado tramo de hormigón simple, este tipo de intervención se realizara ^{ELIMINANDOS} en la cubierta (cerchas) mampostería (paredes) y enlucidos. En los canales, bajantes, poncheras para aguas lluvias se completaran ya que existen varios faltantes tanto en interiores como exteriores. En las cubiertas (faldones) existen tramos que no tienen tejas o están rotas. Especialmente en el corredor (zaguán) es obscuro y se necesita la ubicación de claraboyas para que ingrese luz natural, y en la planta alta es necesario ubicar claraboyas ya que existían ventanas hacia la parte posterior (medianera)



Sr. Luis A. Almeida B
100027636-8
PROPIETARIO



Arq. Luis H. Paucar Q.
170276685-6
1625 - AM1410